Der Umfang des Formzwanges der Grundstücksübereignungsverträge (§ 313 B.G.B.) unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts.

Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

Martin Meusel,
in Wielkie Hajduki Poln.-Schl.

Breslau 1925.
Druck der Breslauer Genossenschafts-Buchdruckerei, E. G. m. b. H.

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.
Berichterstatter: Professor Dr. Bruck.

Der Formzwang des § 313 Satz 1 B.G.B. erstreckt sich, wie der Wortlaut der Gesetzesbestimmung ergibt,

I. auf einen Vertrag.

Es müssen daher sämtliche einem Vertrage wesentlichen Bestimmungen, das heißt solche, ohne die die Parteien den Vertrag nicht geschlossen hätten, insbesondere Vertragsangebot und Vertragsannahme entweder in derselben oder auch in getrennten Urkunden formell aufgenommen sein. Ob es sich um einseitige oder zweiseitige Verträge handelt, ist gleichgültig, dagegen stehen einseitige Rechtsgeschäfte, durch die die Verpflichtung zur Grundstücksübereignung eingegangen wird, außerhalb des Machtbereichs des § 313 Satz 1 B.G.B. (z. B. Stiftung §§ 81, 82 B.G.B.), demgegenüber unterliegen aber wesentliche Nebenabreden und nachträgliche Änderungen wesentlicher Vertragsbestimmungen (Nachträgliche Bewilligung einer Sicherungshypothek) der Form.

Formlos sind aber unwesentliche Nebenabreden und Nebengeschäfte, die an sich mit der Übereignungsverpflichtung in keinem inneren Zusammenhange stehen, sondern nur in äußere Verbindung mit ihr getreten sind. Ebensowenig findet § 313 Satz 1 B.G.B. Anwendung auf die Vereinigung von Gemeinden, da es sich hier um öffentliches Recht handelt und auf eine gesetzliche Pflicht zur Eigentumsübertragung zum Beispiel Vorkaufsrecht nach § 6 Abs. 3 des Reichssiedlungsgesetzes (vergl. entsprechend §§ 926, 45, 46, 49, § 88 B.G.B., § 304 H.G.B.); ferner auch auf den Prozeßvergleich, da hier die Bestimmungen der Zivilprozeßordnung als lex specialis angewendet werden müssen. Vorverträge enthalten auch schon die Ver-

pflichtung zur Eigentumsübertragung und unterliegen daher der Form der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung nach § 313 Satz 1 B.G.B.

II. Durch den sich der eine Teil verpflichtet.

Von § 313 Satz 1 B.G.B. werden also nur umspannt die obligatorischen Verpflichtungsverträge, gleichgültig auf welchem Kausalgeschäft die Verpflichtung beruht (Kauf, Tausch, Schenkung, Dienstvertrag, Auftrag, außergerichtlicher Vergleich, Überlassung des Grundstücks zur Befriedigung der Gläubiger, Grundabtretung zum Betriebe des Bergbaues), nicht dagegen die dinglichen Erfüllungsgeschäfte (Auflassung); ob die Verpflichtung bedingt oder unbedingt ausgesprochen ist, ist für das Eingreifen des § 313 Satz 1 B.G.B. belanglos. Deshalb unterliegen nicht nur der einfache, sondern auch der bedingte Grundstücksübereignungsvertrag sowie die Verpflichtung zur Einräumung eines Vorkaufsrechts oder Wiederkaufsrechts an einem Grundstücke der Form. In demselben Sinne unerheblich ist es auch, ob die Verpflichtung zugunsten des Vertragsgegners oder eines Bestimmten oder eines noch zu bestimmenden Dritten (Parzellierungsvertrag) eingegangen wird. (Bürgschaft, Auftrag, Dienstvertrag.) Verträge ohne eine Verpflichtung zur Grundstücksübereignung, zum Beispiel Beitritt des Dritten zu dem zu seinen Gunsten geschlossenen Übereignungsvertrage, unterliegen dem Beurkundungszwange nicht.

III. Das Eigentum an einem Grundstücke.

Nur solche Verpflichtungsverträge unterstehen dem Formzwange des § 313 Satz 1 B.G.B., die sich auf das Eigentum von Grundstücken beziehen; daher nicht solche, die das Eigentum von beweglichen Sachen oder beschränkt dinglichen Rechten zum Gegenstande haben.

IV. Zu übertragen.

§ 313 Satz 1 B.G.B. schlägt nur dann ein, wenn Verpflichtungsverträge, die auf den Übergang des Grundstückseigentums von dem einen Teile auf den anderen gerichtet sind und zwar auch dann, wenn es sich um einen ideellen Bruchteil oder einen realen Grundstücksteil handelt. Verträge, in denen die Übertragungsverpflichtung nicht zum Ausdruck kommt, unterfallen daher der Formvorschrift nicht, es gilt dies zum Beispiel für die Verpflichtung zur Nichtübereignung, zum Erwerbe und Nichterwerbe oder zur Aufgabe eines Grundstücks, für die Aufhebung eines Übereignungsvertrages, für die Ausübung eines

Rücktrittsrechts, für die Abtretung des Auflassungsanspruchs, für die Grenzfestsetzung, für ein Abkommen behufs Abnahme vom Weiterbieten bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken, die Abtretung des Rechts auf Unterbeteiligung an einem Gesellschaftsunternehmen, die Übernahme des Vermögens einer offenen Handelsgesellschaft, auch wenn die Gesellschaft nur aus zwei Gesellschaftern besteht, für einen Gesellschaftsvertrag zum Zwecke des Grundstückshandels und zum Zwecke der Verwertung eines Grundstücks für gemeinschaftliche Rechnung. Ebensowenig handelt es sich bei der Überlassung von Grundstücken einer Verwaltungsabteilung des Staates an die andere um einen Wechsel des Eigentümers, so daß auch die Anwendung der Formvorschrift der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung hier entfällt.